ZNALECKÝ POSUDEK

č. 077159/2025

o ceně stavby technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 163, pozemku p.č. st. 163, pozemku p.č. 248/9 a příslušenství, vše k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 1

o ceně tlakové kanalizace, vše k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk

Zadavatel znaleckého posudku:	Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s. IČ: 46357009 Bobnická 712 288 02 Nymburk
Číslo jednací zadavatele:	Neuvedeno
Obor / odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Oceněno ke dni:	18. září 2025
Znalecký posudek vypracoval:	Ing. Jan Fujáček IČ: 49506030 Trojská 79/14 182 00 Praha 8

Znalecký posudek obsahuje 39 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních. Z toho 4 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 1 z celkem 5 vyhotovení

V Praze, dne 3.10.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu –

- **stavby technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 163, pozemku p.č. st. 163 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 42 m^2, pozemku p.č. 248/9 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 900 m^2 a příslušenství, vše k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 1**
- **tlakové kanalizace, vše k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk**

Pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu je použit postup dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Jedná se o „majetek“ s omezenou obchodovatelností.

2. Účel znaleckého posudku

Stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu pro účely vytvoření základního jmění akciové společnosti.

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

Zástupcem zadavatele znaleckého posudku nebyla sdělena žádná skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.9.2025 za přítomnosti zástupce zadavatele znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

Při výběru zdroje dat pro zpracování znaleckého posudku vycházel znalec z obecných zásad:

- Katastr nemovitostí

  Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících (dle zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí). Katastr nemovitostí dále eviduje cenové údaje u realizovaných prodejů, včetně sbírky listin (kupní a jiné smlouvy).
- Realitní trh a inzerce na realitních serverech, vlastní databáze znalce o prodejích nemovitých věcí
- Stavebně technická dokumentace nemovité věci

  Půdorysy, řezy, pohledy technické zprávy staveb, z nichž jsou zřejmé parametry stavby (zastavěná a podlahová plocha, obestavěný prostor, stavebně konstrukční charakteristika stavby apod.).
- Územní plán, dokumenty k územnímu, stavebnímu nebo kolaudačnímu řízení apod.
- Smlouvy o věcných břemenech, zástavní smlouvy, nájemní smlouvy apod.
- Místní šetření

  Místní šetření, při kterém jsou sbírána data přímo na místě, a kdy znalec zjišťuje a ověřuje skutečný stav nemovité věci a její další specifika.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Rozhodnutí o zkušebním provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001814/DZZ/2016/KSi dne 13.1.2016
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem výstavby a územního plánování pod čj.: 0003749/VUP/2016/JPá dne 26.1.2016
- Částečná technická zpráva
- Částečná dokumentace skutečného provedení stavby
- Situace umístění kanalizačních řadů

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 1, k.ú. Senice
- Informace z náhledu do KN
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Údaje a informace z veřejně dostupných zdrojů
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Fotodokumentace
- Informace sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku a obce

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Odborný časopis Odhadce a oceňování majetku
- Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí České republiky
- Znalecké oceňovací standardy

Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj LV č. 1, k.ú. Senice
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Rozhodnutí o zkušebním provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001814/DZZ/2016/KSi dne 13.1.2016
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem výstavby a územního plánování pod čj.: 0003749/VUP/2016/JPá dne 26.1.2016
- Mapa okolí

C. Nález

1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Na základě vybraných zdrojů dat bylo provedeno vyhodnocení jednotlivých informací. Relevantní data byla dále zpracována:

- Identifikace předmětu ocenění

  Byla získána data o poloze nemovité věci a o obci. Data byla opatřena v rámci místního šetření, dále z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z veřejně dostupných zdrojů.
- Právní stav nemovité věci
- Analýza trhu

  Pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu, s ohledem na skutečnost, že se jedná o inženýrské stavby, které nejsou obvykle veřejně obchodované na trhu, je použit postup dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

2. Základní informace

Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) a tlaková kanalizace Senice

Název předmětu ocenění:	Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) a tlaková kanalizace
Adresa předmětu ocenění:	290 01 Senice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Senice
Katastrální území:	Senice
Počet obyvatel:	205

3. Základní pojmy

Způsoby oceňování majetku a služeb - § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

1. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti,

které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služby tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
4. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
5. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
6. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
7. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
8. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
9. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
   a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
   b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
   c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny

jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

§ 509

Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Odpovídají právnímu stavu

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o –

- stavbu technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 163, pozemek p.č. st. 163, pozemek p.č. 248/9 a příslušenství, k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk
- tlakovou kanalizaci, k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk.

Tlaková kanalizace a stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) jsou užívány na základě Rozhodnutí o zkušebním provozu vydaném Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001814/DZZ/2016/KSi dne 13.1.2016 a Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem výstavby a územního plánování pod čj.: 0003749/VUP/2016/JPá dne 26.1.2016.

Rozhodnutí o zkušebním provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001814/DZZ/2016/KSi dne 13.1.2016

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem výstavby a územního plánování pod čj.: 0003749/VUP/2016/JPá dne 26.1.2016:

- kanalizační řady tlakové PE 90 o délce 67,00 m (nezastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 90 o délce 289,80 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 63 o délce 1577,00 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 40 o délce 1637,10 m (zastavěná část obce)

Součástí tlakové kanalizace jsou čerpací jímky – 91 ks (včetně vystrojení).

Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) stojí na pozemku p.č. st. 163 a s pozemkem p.č. st. 163, 248/9 tvoří jednotný funkční celek. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o samostatnou stavbu. Stavba je umístěna v oploceném areálu v obci Senice, při okraji zastavěné části obce.

Stavba ČOV je dvojpodlažní objekt. Podzemní část je provedena ze železobetonu a nadzemní část je zděná, v části s vnitřním rozdělením jednotlivých místností vyzděnými příčkami. V části nadzemní části není provedeno zastropení, v části strop z plechu KOB ukotvený ke kovovému roštu. Zastřešení je provedeno pomoví příhradových vazníků s krytinou z asfaltových šindelů. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Vnější úpravy povrchů na zdivu tvoří vápenocementová omítka a keramický sokl. Výplně otvorů tvoří plastová okna a dveře. Podlahy – keramická dlažba, betonová mazanina. Vytápění – elektrický přímotop. Sociální zařízení – WC s umyvadlem, sprchový kout. Ohřev TUV zajišťuje průtokový elektrický ohřívač. Součástí budovy je technologie.

Příslušenství stavby ČOV tvoří oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, obrubníky, revizní šachty, bezpečnostní přeliv, výtlak na ČOV, výtlak z ČOV, pilíř elektro, vodovodní přípojka a přípojka NN.

Údaje a skutečnosti uvedené v tomto znaleckém posudku, které jsou nezbytné pro stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu, jsou převzaty z pokladů poskytnutých zástupcem společnosti Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s. a obce Senice.

Tlaková kanalizace a stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) Senice

Celková cena	**26 012 071,98 Kč**
Dotace	**20 928 575,51 Kč**
Obec Senice	**5 083 496,47 Kč**

D. Posudek

Zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 285/2021 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kanalizace, k.ú. Senice

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}777}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}940}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00

5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,600}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,466**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,564**

1. Kanalizační řady tlakové I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 67,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 756,60**
Plná cena: 67,00 m * 5 756,60 Kč/m	=	**385 692,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**327 838,37 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**152 772,68 Kč**
Kanalizační řady tlakové I. - cena zjištěná	=	**152 772,68 Kč**

2. Kanalizační řady tlakové II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 289,80 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 756,60**
Plná cena: 289,80 m * 5 756,60 Kč/m	=	**1 668 262,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 418 023,28 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**660 798,85 Kč**
Kanalizační řady tlakové II. - cena zjištěná	=	**660 798,85 Kč**

3. Kanalizační řady tlakové III.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – tlaková kanalizace
Profil potrubí DN v mm 80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 1 577,00 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 640,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**4 576,26**

Plná cena:	1 577,00 m * 4 576,26 Kč/m	=	**7 216 762,02 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 134 247,72 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**2 858 559,44 Kč**

Kanalizační řady tlakové III. - cena zjištěná	=	**2 858 559,44 Kč**

4. Kanalizační řady tlakové IV.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm – tlaková kanalizace
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Délka:	1 637,10 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 072,15**
Plná cena: 1 637,10 m * 1 072,15 Kč/m	=	**1 755 216,77 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 491 934,25 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**695 241,36 Kč**

Kanalizační řady tlakové IV. - cena zjištěná	=	**695 241,36 Kč**

5. Čerpací jímky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc není součástí pozemku	
Počet:	91,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	48 846,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**48 846,-**
Plná cena: 91,00 ks * 48 846,- Kč/ks	=	**4 444 986,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 778 238,10 Kč**
Koeficient pp	*	0,466
Cena stavby CS	=	**1 760 658,95 Kč**
Čerpací jímky - cena zjištěná	=	**1 760 658,95 Kč**

<u>Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV), k.ú. Senice</u>

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}777}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}940}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0{,}306}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,238**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,288**

1. Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	N. vodní hospodářství
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1.PP	5,60*8,50	=	47,60
1.NP	5,60*7,30	=	40,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	47,60 m²	4,55 m	216,58
1.NP	40,88 m²	4,90 m	200,31
Součet	**88,48 m²**		**416,89**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	416,89 / 88,48	= 4,71 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	88,48 / 2	= 44,24 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV)	4,55*5,60*8,50+2,80*5,60*7,30+2,39*5,60*7,3*1/2	=	379,90 m^3

Název	Obestavěný prostor
Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV)	379,90 m^3
Obestavěný prostor - celkem:	379,90 m^3

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	10,30	100	1,54	15,86
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	C	13,10	25	0,00	0,00
3. Stropy	S	13,10	75	1,00	9,83
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,70	100	1,00	2,70
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	5,30	100	1,54	8,16
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,55
Koeficient vybavení K_4:					**1,0255**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]: = 3 247,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0692
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7459
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0255
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**7 493,61**
Plná cena: 379,90 m^3 * 7 493,61 Kč/m^3	=	**2 846 822,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 91 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 100 = 9,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 9,0 % / 100)	*	0,910
	=	2 590 608,42 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

Technologie ČOV 1 528 261,25 Kč 18,00 %	+ 1 253 174,25 Kč		
Hodnota technologického zařízení celkem	= 1 253 174,25 Kč		
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)		+	1 253 174,25 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	**3 843 782,67 Kč**
Koeficient pp		*	0,288
Cena stavby CS		=	**1 107 009,41 Kč**
Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) - cena zjištěná		=	**1 107 009,41 Kč**

2. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:
79,80*1,70 = 135,66 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	290,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**722,91**
Plná cena: 135,66 m^2 * 722,91 Kč/m^2	=	**98 069,97 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 40 = 22,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 22,5 % / 100)	*	0,775
Nákladová cena stavby CS_N	=	**76 004,23 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**21 889,22 Kč**
Oplocení - cena zjištěná	=	**21 889,22 Kč**

3. Betonový práh

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.13. Betonový práh mezi sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 79,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	150,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**373,92**
Plná cena: 79,80 m * 373,92 Kč/m	=	**29 838,82 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 40 = 22,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 22,5 % / 100)	*	0,775
Nákladová cena stavby CS_N	=	**23 125,09 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**6 660,03 Kč**
Betonový práh - cena zjištěná	=	**6 660,03 Kč**

4. Vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3. Vrátka ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**3 988,48**

Plná cena:	1,00 ks * 3 988,48 Kč/ks	=	**3 988,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 30 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 791,94 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**804,08 Kč**
Vrátka - cena zjištěná	=	**804,08 Kč**

5. Vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**10 676,72**
Plná cena: 1,00 ks * 10 676,72 Kč/ks	=	**10 676,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 30 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 473,70 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**2 152,43 Kč**
Vrata - cena zjištěná	=	**2 152,43 Kč**

6. Zpevněné plochy I.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

1,00*4,40+2,00*3,50+2,00*1,00+1,00*7,30+1,00*1,20+1,00*5,60+1,00*1,00+3,3*2,00 = 35,10 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	480,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 282,94**
Plná cena: 35,10 m^2 * 1 282,94 Kč/m^2	=	**45 031,19 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**38 276,51 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**11 023,63 Kč**
Zpevněné plochy I. - cena zjištěná	=	**11 023,63 Kč**

7. Zpevněné plochy II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

0,50*3,20 = 1,60 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	95,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**253,92**
Plná cena: 1,60 m^2 * 253,92 Kč/m^2	=	**406,27 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 30 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
Nákladová cena stavby CS_N	=	**284,39 Kč**

Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**81,90 Kč**

Zpevněné plochy II. - cena zjištěná = **81,90 Kč**

8. Zpevněné plochy III.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,50*1,90 = 2,85 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	290,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**775,11**
Plná cena: 2,85 m^2 * 775,11 Kč/m^2	=	**2 209,06 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 877,70 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**540,78 Kč**

Zpevněné plochy III. - cena zjištěná = **540,78 Kč**

9. Zpevněné plochy IV.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

14,40*4,60+12,20*5,80+5,20*9,00+4,60*3,30 = 198,98 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	400,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 069,12**

Plná cena:	198,98 m^2 * 1 069,12 Kč/m^2	=	**212 733,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**180 823,48 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**52 077,16 Kč**
Zpevněné plochy IV. - cena zjištěná	=	**52 077,16 Kč**

10. Obrubník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	4,90 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	80,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**213,82**
Plná cena: 4,90 m * 213,82 Kč/m	=	**1 047,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**890,56 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**256,48 Kč**
Obrubník - cena zjištěná	=	**256,48 Kč**

11. Obrubník silniční

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.12. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m2, lože z betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 89,90 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	265,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**708,29**
Plná cena: 89,90 m * 708,29 Kč/m	=	**63 675,27 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**54 123,98 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**15 587,71 Kč**
Obrubník silniční - cena zjištěná	=	**15 587,71 Kč**

12. Úprava území

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	7. Plochy a úpravy území
Objekt	Úpravy území a samostatné zemní práce
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	vegetační
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242
Množství:	410,00 m^2 plochy upravené, zastavěné

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	176,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena Kč/m^2	=	**507,87**
Plná cena: 410,00 m^2 * 507,87 Kč/m^2	=	**208 226,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 91 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 100 = 9,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 9,0 % / 100)	*	0,910
Nákladová cena stavby CS_N	=	**189 486,30 Kč**

Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**54 572,05 Kč**

Úprava území - cena zjištěná	=	**54 572,05 Kč**

13. Přípojka nn

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm2 zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 82,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**549,71**
Plná cena: 82,00 m * 549,71 Kč/m	=	**45 076,22 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**38 314,79 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**11 034,66 Kč**

Přípojka nn - cena zjištěná	=	**11 034,66 Kč**

14. Pilíř elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.2.5. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 5

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 830,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**14 906,14**
Plná cena: 1,00 ks * 14 906,14 Kč/ks	=	**14 906,14 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**12 670,22 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**3 649,02 Kč**
Pilíř elektro - cena zjištěná	=	**3 649,02 Kč**

15. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 99,70 m
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 756,60**
Plná cena: 99,70 m * 5 756,60 Kč/m	=	**573 933,02 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**487 843,07 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**140 498,80 Kč**
Vodovodní přípojka - cena zjištěná	=	**140 498,80 Kč**

16. Bezpečnostní přeliv

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.3 Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 4,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 990,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**5 479,66**
Plná cena: 4,50 m * 5 479,66 Kč/m	=	**24 658,47 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 80 = 11,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 11,3 % / 100)	*	0,887
Nákladová cena stavby CS_N	=	**21 872,06 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**6 299,15 Kč**
Bezpečnostní přeliv - cena zjištěná	=	**6 299,15 Kč**

17. Výtlak na ČOV

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 12. Vodovody trubní – výtlak na ČOV
Profil potrubí DN v mm 100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot
Hloubka uložení: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212
Množství: 9,20 m
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4880
Základní cena upravená cena Kč/m	=	**5 756,60**
Plná cena: 9,20 m * 5 756,60 Kč/m	=	**52 960,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**45 016,61 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**12 964,78 Kč**

Výtlak na ČOV - cena zjištěná	=	**12 964,78 Kč**

18. Výtlak z ČOV

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm – výtlak z ČOV
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 6,40 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	465,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 294,93**
Plná cena: 6,40 m * 1 294,93 Kč/m	=	**8 287,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 60 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 044,42 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**2 028,79 Kč**

Výtlak z ČOV - cena zjištěná	=	**2 028,79 Kč**

19. Revizní šachty

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**20 652,-**
Plná cena: 2,00 ks * 20 652,- Kč/ks	=	**41 304,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 80 = 11,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 11,3 % / 100)	*	0,887
Nákladová cena stavby CS_N	=	**36 636,65 Kč**
Koeficient pp	*	0,288
Cena stavby CS	=	**10 551,36 Kč**
Revizní šachty - cena zjištěná	=	**10 551,36 Kč**

<u>Pozemek p.č. st. 163, 248/9, k.ú. Senice</u>

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}777}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}940}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,306}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,238**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,288**

1. Pozemek p.č. st. 163, 248/9

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,940**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,306**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,940 * 1,000 * 0,306 = **0,288**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	944,-	0,288		271,87

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 163	42	271,87	11 418,54

§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	248/9	900	271,87	244 683,-
Stavební pozemky - celkem			942		**256 101,54**

Pozemek p.č. st. 163, 248/9 - cena zjištěná celkem = **256 101,54 Kč**

Rekapitulace – zjištěná cena

Kanalizace, k.ú. Senice

1. Kanalizační řady tlakové I.	152 773,- Kč
2. Kanalizační řady tlakové II.	660 799,- Kč
3. Kanalizační řady tlakové III.	2 858 559,- Kč
4. Kanalizační řady tlakové IV.	695 241,- Kč
5. Čerpací jímky	1 760 659,- Kč
Kanalizace, k.ú. Senice – celkem:	**6 128 031,- Kč**

Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV), k.ú. Senice

1. Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV)	1 107 009,- Kč
2. Oplocení	21 889,- Kč
3. Betonový práh	6 660,- Kč
4. Vrátka	804,- Kč
5. Vrata	2 152,- Kč
6. Zpevněné plochy I.	11 024,- Kč
7. Zpevněné plochy II.	82,- Kč
8. Zpevněné plochy III.	541,- Kč
9. Zpevněné plochy IV.	52 077,- Kč
10. Obrubník	256,- Kč
11. Obrubník silniční	15 588,- Kč
12. Úprava území	54 572,- Kč
13. Přípojka nn	11 035,- Kč
14. Pilíř elektro	3 649,- Kč
15. Vodovodní přípojka	140 499,- Kč
16. Bezpečnostní přeliv	6 299,- Kč
17. Výtlak na ČOV	12 965,- Kč
18. Výtlak z ČOV	2 029,- Kč

19. Revizní šachty	10 551,- Kč
Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV), k.ú. Senice – celkem:	**1 459 681,- Kč**
Pozemek p.č. st. 163, 248/9, k.ú. Senice	
1. Pozemek p.č. st. 163, 248/9	256 102,- Kč
Pozemek p.č. st. 163, 248/9, k.ú. Senice – celkem:	**256 102,- Kč**
Cena zjištěná – celkem:	**7 843 814,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**7 843 810,- Kč**

Tlaková kanalizace a stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) Senice

Tlaková kanalizace a stavba ČOV – podíl 19,5 %:	**1 479 604,- Kč**
Pozemek p.č. st. 163, 248/9:	**256 102,- Kč**
Celkem:	**1 735 706,- Kč**
Celkem – podíl obec Senice:	**1 735 710,- Kč**

Srovnávací hodnota

Tlaková kanalizace a stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) Senice

Jedná se o –

- stavbu technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 163, pozemek p.č. st. 163, pozemek p.č. 248/9 a příslušenství, k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk
- tlakovou kanalizaci, k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk.

Tlaková kanalizace a stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) jsou užívány na základě Rozhodnutí o zkušebním provozu vydaném Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001814/DZZ/2016/KSi dne 13.1.2016 a Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby vydaným Městským úřadem Poděbrady, odborem výstavby a územního plánování pod čj.: 0003749/VUP/2016/JPá dne 26.1.2016.

Rozhodnutí o zkušebním provozu vydané Městským úřadem Poděbrady, odborem dopravy a životního prostředí pod čj.: 0001814/DZZ/2016/KSi dne 13.1.2016
Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný Městským úřadem Poděbrady, odborem výstavby a územního plánování pod čj.: 0003749/VUP/2016/JPá dne 26.1.2016:

- kanalizační řady tlakové PE 90 o délce 67,00 m (nezastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 90 o délce 289,80 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 63 o délce 1577,00 m (zastavěná část obce)
- kanalizační řady tlakové PE 40 o délce 1637,10 m (zastavěná část obce)

Součástí tlakové kanalizace jsou čerpací jímky – 91 ks (včetně vystrojení).

Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) stojí na pozemku p.č. st. 163 a s pozemkem p.č. st. 163, 248/9 tvoří jednotný funkční celek. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o samostatnou stavbu. Stavba je umístěna v oploceném areálu v obci Senice, při okraji zastavěné části obce.
Stavba ČOV je dvojpodlažní objekt. Podzemní část je provedena ze železobetonu a nadzemní část je zděná, v části s vnitřním rozdělením jednotlivých místností vyzděnými příčkami. V části nadzemní části není provedeno zastropení, v části strop z plechu KOB ukotvený ke kovovému roštu. Zastřešení je provedeno pomoví příhradových vazníků s krytinou z asfaltových šindelů. Klempířské konstrukce jsou úplné. Bleskosvod je proveden. Vnější úpravy povrchů na zdivu tvoří vápenocementová omítka a keramický sokl. Výplně otvorů tvoří plastová okna a dveře. Podlahy – keramická dlažba, betonová mazanina. Vytápění – elektrický přímotop. Sociální zařízení – WC s umyvadlem, sprchový kout.

Ohřev TUV zajišťuje průtokový elektrický ohřívač. Součástí budovy je technologie.

Příslušenství stavby ČOV tvoří oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, obrubníky, revizní šachty, bezpečnostní přeliv, výtlak na ČOV, výtlak z ČOV, pilíř elektro, vodovodní přípojka a přípojka NN.

Pozemek p.č. st. 163, 248/9, k.ú. Senice

V rámci provedení analýzy trhu bylo zjištěno, že porovnatelné pozemky nebyly v dostatečném množství na trhu v poslední době veřejně obchodované. V poslední době jsou v okolí obchodované především pozemky pro individuální výstavbu. Porovnávací hodnota pro oceňované pozemky bude odvozena z porovnávací hodnoty pozemku pro individuální výstavbu.
Dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. je cena pozemku pro zemědělství (stavba ČOV) v úrovni 0,30 ceny pro rezidenční stavby.

Stanovení upravené jednotkové ceny

Lokalita	Výměra pozemku [m²]	Popis	Jednotková cena dle KS [Kč/m²]	k	Upravená jednotková cena [Kč/m²]
Senice	736	stavební pozemek	2 785	0,30	836
Odřepsy	988	stavební pozemek	3 035	0,30	911
Křečkov	1125	stavební pozemek	3 000	0,30	900

Poznámka: k -- koeficient využití pozemku

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m²]	836
Průměrná jednotková cena [Kč/m²]	882
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	911
Stanovená jednotková cena [Kč/m²]	**882**
Pozemek p.č. st. 163, 248/9 [m²]	942
Výsledná porovnávací hodnota [Kč]	**830 884**
Porovnávací hodnota	**830 884,- Kč**

Rekapitulace – nákladová cena (bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp)

Kanalizace, k.ú. Senice

1. Kanalizační řady tlakové I. 327 838,- Kč
2. Kanalizační řady tlakové II. 1 418 023,- Kč

3. Kanalizační řady tlakové III.	6 134 248,- Kč
4. Kanalizační řady tlakové IV.	1 491 934,- Kč
5. Čerpací jímky	3 778 238,- Kč
Kanalizace, k.ú. Senice – celkem:	**13 150 281,- Kč**

Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV), k.ú. Senice

1. Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV)	3 843 783,- Kč
2. Oplocení	76 004,- Kč
3. Betonový práh	23 125,- Kč
4. Vrátka	2 792,- Kč
5. Vrata	7 474,- Kč
6. Zpevněné plochy I.	38 277,- Kč
7. Zpevněné plochy II.	284,- Kč
8. Zpevněné plochy III.	1 878,- Kč
9. Zpevněné plochy IV.	180 823,- Kč
10. Obrubník	891,- Kč
11. Obrubník silniční	54 124,- Kč
12. Úprava území	189 486,- Kč
13. Přípojka nn	38 315,- Kč
14. Pilíř elektro	12 670,- Kč
15. Vodovodní přípojka	487 843,- Kč
16. Bezpečnostní přeliv	21 872,- Kč
17. Výtlak na ČOV	45 017,- Kč
18. Výtlak z ČOV	7 044,- Kč
19. Revizní šachty	36 637,- Kč
Stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV), k.ú. Senice – celkem:	**5 068 339,- Kč**

Pozemek p.č. st. 163, 248/9, k.ú. Senice

1. Pozemek p.č. st. 163, 248/9	830 884,- Kč
Pozemek p.č. st. 163, 248/9, k.ú. Senice – celkem:	**830 884,- Kč**

Výsledná cena – celkem:	**19 049 504,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**19 049 500,- Kč**

Cenové koeficienty

Cenové koeficienty jsou závislé na lokalitě, návratnosti, využitelnosti apod.

$C_A = 0{,}262$
$C_B = 0{,}328$
$C_C = 0{,}394$
$C_D = 0{,}459$
$C_E = 0{,}525$

Hodnocení situování stavby

Název znaku	znak	vk	Ci x vk
Trh	A	5	1,310
Příslušenství stavby	C	2	0,788
Provedení stavby	D	3	1,377
Využitelnost	B	4	1,312
Názor znalce	E	5	2,625
		19	7,412

Koeficient korekce ceny k = 7,412 / 19 = 0,390

Tlaková kanalizace a stavba ČOV: 18 218 620,- Kč x 0,390 = 7 105 262,- Kč

Pozemek p.č. st. 163, 248/9: 830 884,- Kč x 0,390 = 324 045,- Kč

Srovnávací hodnota

Tlaková kanalizace a stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) Senice 7 429 310,- Kč

Tlaková kanalizace a stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) Senice

Tlaková kanalizace a stavba ČOV – podíl 19,5 %: 1 385 526,- Kč

Pozemek p.č. st. 163, 248/9: 324 045,- Kč

Celkem: 1 709 571,- Kč

Celkem – podíl obec Senice: 1 709 570,- Kč

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo stanovit hodnotu nepeněžitého vkladu –

- stavby technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 163, pozemku p.č. st. 163, pozemku p.č. 248/9 a příslušenství, vše k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 1
- tlakové kanalizace, vše k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk.

Název	Zjištěná cena [Kč]	Srovnávací hodnota [Kč]
Tlaková kanalizace a stavba technického vybavení bez čp/če (ČOV) Senice	1 735 710	1 709 570

Zjištěná cena **1 735 710,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsettřicetpěttisícsedmsetdeset Kč

Srovnávací hodnota **1 709 570,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetdevěttisícpětsetsedmdesát Kč

Hodnota nepeněžitého vkladu, s ohledem na skutečnost, že se jedná o inženýrské stavby, které nejsou obvykle veřejně obchodované na trhu, je stanovena v úrovni ceny určené podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 285/2021 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti stanovuji hodnotu nepeněžitého vkladu ve výši

1 736 000,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsettřicetšesttisíc Kč

2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu dle § 52 písm. a) až e) vyhl. č. 503/2020 Sb.

- Výběr zdrojů dat – zdrojem dat byly informace z veřejně dostupných zdrojů a místní šetření

- Sběr nebo tvorba dat – data o inženýrských stavbách jsou k jejich vhodnosti a zdroji dostačující
- Zpracování dat – zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů a odpovídá potřebám analýzy
- Postup při oceňování – postup je v souladu se zákonem a oceňovacími předpisy
- Interpretace výsledků – na základě výpočtu byla stanovena hodnota nepeněžitého vkladu
- Formulace závěru

F. Závěr

Úkolem zpracování posudku bylo stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu –

- stavby technického vybavení bez čp/če na pozemku p.č. st. 163, pozemku p.č. st. 163, pozemku p.č. 248/9 a příslušenství, vše k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk, zapsáno na LV č. 1
- tlakové kanalizace, vše k.ú. Senice, obec Senice, okres Nymburk.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti stanovuji hodnotu nepeněžitého vkladu, která odpovídá emisnímu kurzu akcií, které mají být tímto vkladem spláceny, ve výši

1 736 000,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsettřicetšesttisíc Kč

Vypracoval: Ing. Jan Fujáček
Trojská 79/14, 182 00 Praha 8

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započetím výkonu znalecké činnosti.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 077159/2025.

V Praze, dne 3.10.2025 Ing. Jan Fujáček